Auszug

aus der

Inaugural-Dissertation:

Das Siedlungswesen in den Kleinstädten unter besonderer Berücksichtigung des Boden- und Kreditwesens

zur

Erlangung der Doktorwürde

einer

Hohen Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät

der

vereinigten Friedrichs-Universität Halle-Wittenberg

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

vorgelegt von

Erwin Kläke
aus Berlin-Schöneberg.

Referent: Professor Dr. G. Aubin.

Halle/Saale
1921.

Der Arbeit liegt die Frage zu Grunde: Sind die Kleinstädte in der Lage, kulturell bedeutende Siedlungen zu schaffen? Zu ihrer Beantwortung ist folgendes näher ausgeführt:

Die Beschaffung des Grund und Bodens wird in einer Kleinstadt nicht oft die Schwierigkeiten bieten, die in der Großstadt dadurch heraufbeschworen werden. In der Regel verfügen die Gemeinden noch über beträchtliche Bodenflächen, die als Wiese benutzt werden oder sonst nur einen geringen Betrag abwerfen. Weiter sind die Bodenpreise bei notwendigem Neuerwerb nicht allzu hoch, als daß die Gemeinde sie nicht leisten könnte, wenn sie Aussicht hat, durch Häuserbau die Verzinsung des aufgewendeten Kapitals sicherzustellen.

Die bisher geltenden Beschränkungen und Hindernisse bezüglich der Bauordnung und des Bebauungsplanes sind beseitigt, da das Kleinhaus als Normaltyp für den Häuserbau aufgestellt und alle baupolizeilichen Anforderungen demgemäß herabgesetzt sind.

Will sich die Gemeinde nicht ihres Eigentums am Boden begeben, ihn aber nicht von seiner Zweckbestimmung im Allgemeininteresse zurückhalten, so stehen ihr in der Rechtsform des Gartenrentengutes, des Erbbaurechts und des Wiederkaufsrechts Bodenbindungen zur Verfügung, die den Boden ergiebig verwerten lassen, ohne der Gemeinde die Nutzungen und Wertsteigerungen zu entziehen. Für die Gemeinde wird immer von ausschlaggebender Bedeutung sein, wie sie ihre Grundstückswerte realisieren kann. Ein Verkauf wird häufig nicht angängig sein, da die Möglichkeit besteht, daß der Erwerber ihn mit größerem Gewinn weiterveräußert, so daß die Kommune, will sie daraus Vorteil ziehen, diesen erst wieder durch Steuern eintreiben muß. Deshalb werden in der Regel die Rechtsformen den Vorzug verdienen, die eine leichtere Erfassung des Wertzuwachses ermöglichen. Es darf jedoch nicht vergessen werden, daß bei gegebener finanzieller Notlage die Stadt zum Verkauf von Grund und Boden schreiten muß, wenn sie ihre Bürger dadurch vor neuen drückenden Steuern bewahren kann.

Bei der Behandlung des Kreditwesens hat sich gezeigt, daß auf diesem Gebiet die weitaus größten Schwierigkeiten bestehen. Von den vielen Geldquellen, die zur Verfügung stehen könnten,

erwies sich die größte Zahl als nicht auf den Kleinwohnungsbau, d. h. verhältnismäßig kleine Kapitalien abgestellt. Die Hypothekenbanken haben ihr Arbeitsfeld in den Großstädten, entsprechend ihrem kapitalistischen Aufbau. Die Sparkassen sind, abgesehen von ihrem örtlich begrenzten Wirkungskreis, grundsätzlich auf erste Hypotheken beschränkt. Eine Ausdehnung ihrer Hypothekengeschäfte auch auf zweite Hypotheken ist nur auf der Grundlage des Kreises, Regierungsbezirks oder der Provinz zu empfehlen. Auch die Heranziehung des Privatkapitals nach dem Beispiel der Stadt Görlitz wird sich in den Kleinstädten nur auf einer derartig verbreiterten Grundfläche erfolgreich erweisen. So bleiben als die ergiebigste Quelle nur die Anstalten der Sozialversicherung, und unter ihnen wieder die Landesversicherungsanstalten, abgesehen von einigen Ausnahmen. Ihnen fließt durch die Versicherungsbeträge regelmäßig Geld zu. Hinsichtlich der ihnen zur Verfügung stehenden Mittel sind sie also unabhängig von der jeweiligen Lage des Geld- und Kapitalmarktes; die von ihnen bewilligten Hypothekenkapitalien haben den niedrigsten Kostenpreis. Sie verlangen durchschnittlich einen Zinsfuß von 3—4%, während er auf dem allgemeinen Geldmarkt jetzt fast doppelt so hoch ist. Auch bezüglich ihrer Beleihungsgrenze gehen sie höher als die andern Institute. Notwendig ist dann aber die Anwendung der Tilgungshypothek, deren Verbreitung durch die Nachkriegsverhältnisse stark beeinträchtigt ist. In der Erwartung eines steigenden Zinsfußes ist die Bereitwilligkeit gering, Geld auf Jahrzehnte gegen einen unveränderlichen niedrigen Zinsfuß festzulegen. Jeder ist bestrebt, über seine Gelder die unbeschränkte Verfügungsgewalt zu behalten, um sie möglichst rasch in neuen gewinnbringenden Anlagen zu verwerten. Solche Gedanken mögen bei privaten und kapitalistischen Instituten obwalten, sie sind aber nicht vorhanden bei den Anstalten der Sozialversicherung. Gerade sie sollen durch eine möglichst billige Hergabe von Kapital auch auf indirektem Wege, durch die Wohnungsverbesserung, für die Gesundheit ihrer Versicherten sorgen, damit diese ihren Versicherungsträger weniger mit Leistungen in Anspruch nehmen. Es bedeutet für die Anstalten dann keine große Beschränkung ihrer zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben notwendigen Mittel, wenn sie einen Teil ihrer Gelder in Tilgungshypotheken anlegen. Überdies fließen ihnen auch dadurch wieder regelmäßige Beträge jährlich zu. — In dem letzten Jahrzeht haben das Reich und die Staaten ihre Kreditfürsorge auf die Gesamtheit ihrer Bürger ausgedehnt und beträchtliche Summen zur Förderung des Wohnungsbaus aufgewendet. — Es kann also wohl gesagt werden, daß die Geldbeschaffung kein unüberwindliches Hindernis bietet, wenn die Voraussetzungen für die Beleihung jeder Prüfung standhalten.

Wenn damit gewissermaßen die Grundbedingungen — Boden und Kapital — für das Bauen erörtert waren, wenden wir uns nun dem Träger des Kleinwohnungsbaues, d. h. dem Ausführenden, zu. Hierbei muß auf Grund des oben näher ausgeführten festgestellt werden, daß die Standortsfrage bezüglich der Wohnungsbauten häufig zu Gunsten der Kleinstädte entschieden ist, so daß sie zahlreicher vertreten sind, als man anzunehmen gewillt ist. Für den Eigenbau und als Betätigungsfeld der privaten Bauunternehmer kommen sie aus oben angestellten Erwägungen weniger in Frage. Die privaten Arbeitgeber, die gemeinnützigen Baugenossenschaften, sowohl wie Reich und Staaten ziehen die Kleinstädte aus finanziellen Gründen vor, wenn nicht andere gewichtigere Gründe die Siedlung an die Großstadt bannen. Für die Beurteilung der Baugenossenschaften müssen erst Zeiten abgewartet werden, in denen ihnen kein staatlicher Rückhalt durch die verschiedenen siedlungsfördernden Gesetze mehr gegeben ist. Dann erst, wenn auch die Baustoffe ihre natürlichen Preise wieder haben, wenn die Typisierung in jeder Richtung die größtmöglichste Verbilligung gewährleistet, werden sich überhaupt erst Voraussagen über die weiteren Möglichkeiten und Aussichten des Siedlungswesens geben lassen. Immerhin läßt sich die zur Erörterung gestellte Frage dahin beantworten, daß die Kleinstädte als Standort kulturell bedeutender Siedlungen geeignet sind.

Buchdruckerei Paul Mafok, Ammendorf b. Halle a. S.